

## RASPUNS LA SESIZAREA NR.19343/26.03.2024

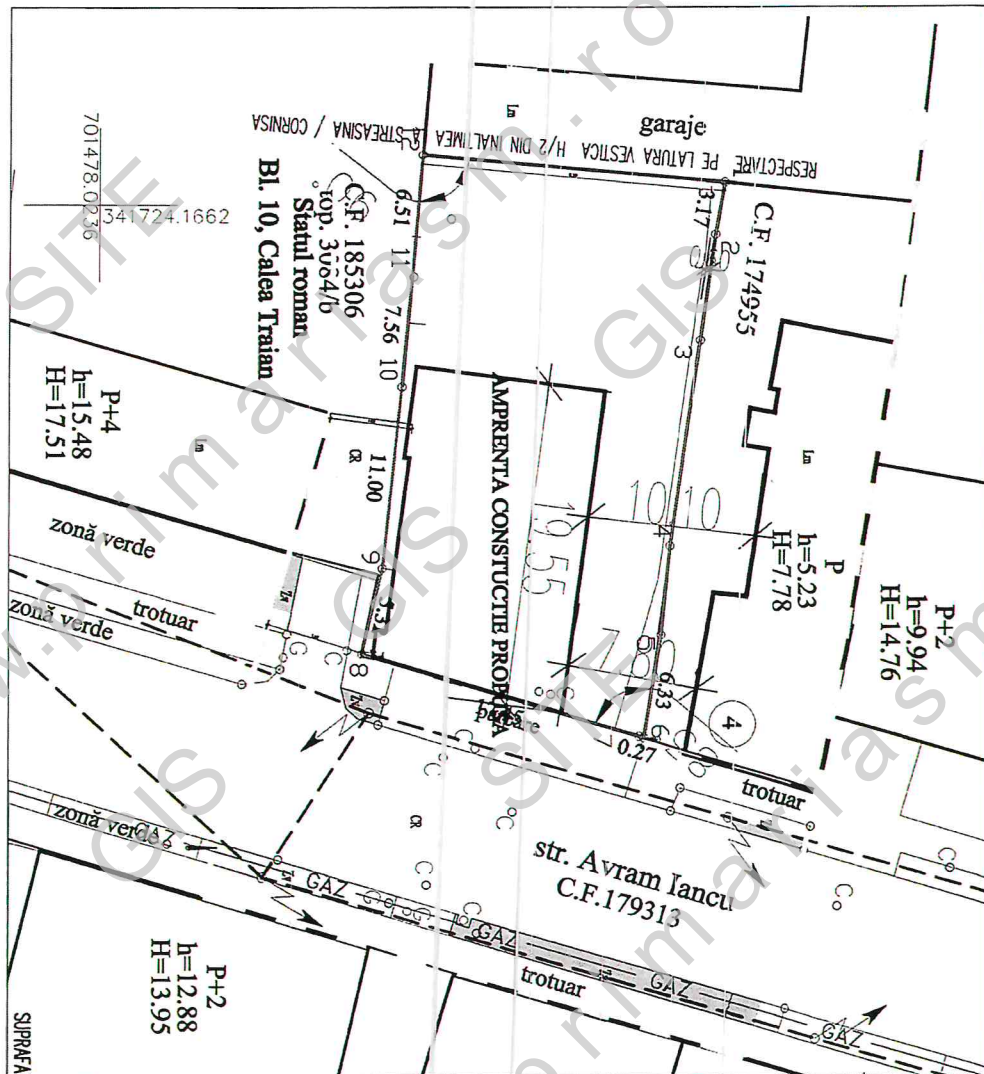
**Avand in vedere sesizarea Dvs. Inregistrata la Primaria Satu Mare cu NR.19343/26.03.2024  
va comunicam urmatoarele :**

1. In faza de initiere si incipienta a Documentatiei de Urbanism P.U.Z. in memoriul inaintat catre Primarie coeficientii urbanistici au fost P.O.T. =40 % , C.U.T. =1.2 , la Faza de Studiu de Oportunitate la solicitarea beneficiarului documentatia a fost de usa cu P.O.T. max 50 % , C.U.T.max 1.5 . In urma sedintei tehnice al comisiei de urbanism aceste valori au fost aprobate prin Studiul de Oportunitate. Avand in vedere ca concomitent se elaboreaza Proiectul tehnic pentru viitoare constructie Procentul maxim de ocupare va fi P.O.T.=41%.
2. In ceea ce priveste regimul de inaltime Conform HG 525/1996 :  
**Înălțimea construcțiilor**  
(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înalțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveuri clădirile imediat învecinate.  
(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a strazii.  
(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii

Avand in vedere cele enuntate anterior , regimul de inaltime propus si aprobat in Studiul de oportunitate P+2(partial) nu contravine prescriptiilor legale.

3. In ce ce priveste Ordinul 110 /2014 art. 3  
(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.  
(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

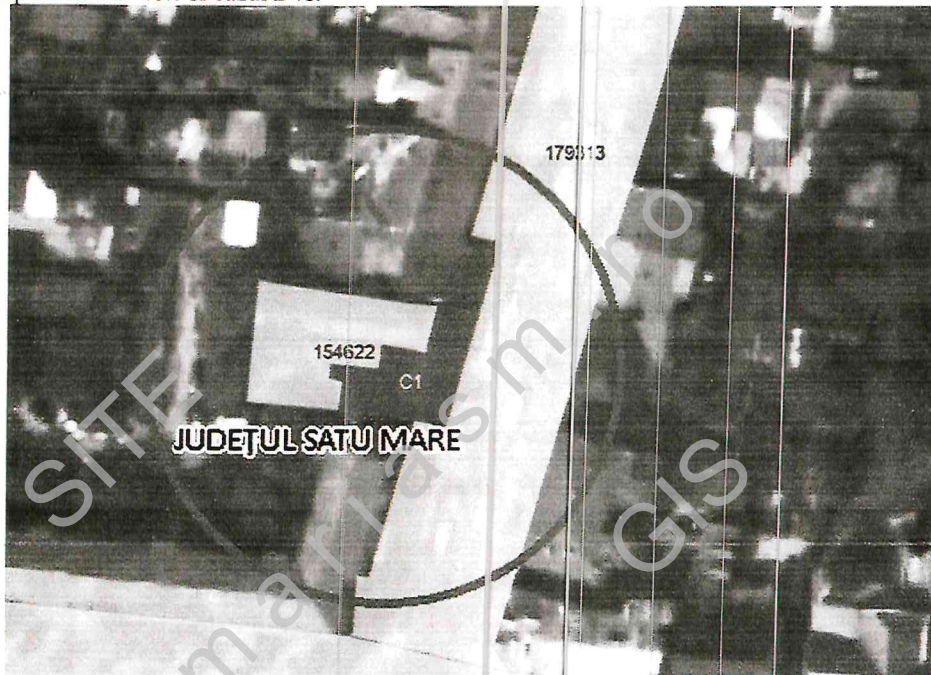
In aceasta etapa documentatia se afla la faza de P.U.Z. Plan urbanistic Zonal prin care se stabilesc conditiile de construire in mod normal in aceasta faza nu se poate discuta de probleme de insorire , totusi avand in vedere ca se lucreaza concomitent la proiectul tehnic al constructiei si urma analizei de amplasare a noi constructii va precizam ca inaltimea maxima a constructiei P+2 (partial )va fi de 10.00 m , totodata distanta dintre viitoare constructie si cel mai apropiat punct catre constructia invecinata este de 7.80 m(pe aceasta parte de calcan constructia invecinata nu are ferestre) , iar spre interiorul parcelei distanta perpendiculara pe constructia invecinata este de 10.13 m (conform masuratorilor topografice), in urma analizei planurilor de situatie mai vechi aceasta distanta ar fi mai mare daca constructia Dvs. nu ar fi fost extinsa inspre curte.



Totodata mentionam ca masuratorile si distantele mentionate se bazeaza pe ridicarea topografica aferenta P.U.Z. in care imobilele invecinate exista fizic , in ceea ce priveste proprietatile din invecinate



mentionam ca nu au **geometrie** clara si constructii intabulate nefiind finalizata actualizarea de catre proprietari care este si cazul Dvs.



In concluzie ar avea sens ca studiul de insorire sa fie solicitat in faza de obtinere a autorizatiei de construire daca nu sunt respectate distantele catre constructiile invecinate si mai ales spre incaperile de locuit. Mentionam ca exista avizul D.S.P. pentru documentatia inaintata.

Facem precizarea ca ferestrele vor fi la 5 m de la limita de proprietate , la etajul 1 de la casa de scara , iar la etajul 2 spatiu tehnic cu sticla mata , nu vedem problema nerespectarii intimitatii.

4. In cazul in care intr-un viitor Dvs. o sa aveti posibilitatea sa mansardati sau etajati casa/casele sa se solicite invocand intimitatea sa nu se amplaseze ferestre chiar daca se respecta Codul Civil?!

In ceea ce priveste ferestrele **sunt si vor fi respectate prevederile Cod Civil :**

**Art. 615**

**Distanța minimă pentru fereastra de vedere**

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

28.03.2024

cu respect Pugner Robert